



平成29年12月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年2月9日
東

上場会社名 株式会社日住サービス 上場取引所
 コード番号 8854 URL <http://2110.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大原 修
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経理部長 (氏名) 三河 大 (TEL) 06-6343-1841
 定時株主総会開催予定日 平成30年3月23日 配当支払開始予定日 平成30年3月26日
 有価証券報告書提出予定日 平成30年3月26日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年12月期の連結業績 (平成29年1月1日～平成29年12月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年12月期	8,594	18.9	490	29.9	481	27.3	302	△23.6
28年12月期	7,227	6.8	377	△24.4	378	△22.5	395	△10.6

(注) 包括利益 29年12月期 322百万円 (△22.2%) 28年12月期 414百万円 (△9.0%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
29年12月期	195.53	193.33	5.7	4.5	5.7
28年12月期	255.93	253.81	7.8	4.1	5.2

(参考) 持分法投資損益 29年12月期 ー百万円 28年12月期 ー百万円

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
29年12月期	12,383	5,519	43.5	3,483.69
28年12月期	9,200	5,315	56.5	3,362.79

(参考) 自己資本 29年12月期 5,391百万円 28年12月期 5,200百万円

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年12月期	1,454	△3,944	2,643	3,298
28年12月期	588	32	△243	3,144

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
28年12月期	円 銭 —	円 銭 0.00	円 銭 —	円 銭 8.00	円 銭 8.00	百万円 123	% 31.3	% 2.4
29年12月期	—	0.00	—	100.00	100.00	154	51.1	2.9
30年12月期(予想)	—	0.00	—	80.00	80.00		44.8	

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、平成28年12月期の期末配当金につきましては、当該株式併合が行われる前の金額を記載しております。

3. 平成30年12月期の連結業績予想 (平成30年1月1日～平成30年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	4,059	△3.3	339	21.4	327	16.3	197	7.1	127.88
通 期	8,055	△6.3	496	1.2	464	△3.5	276	△8.6	178.67

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
 新規 - 社（社名）、除外 - 社（社名）
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
 - ② ①以外の会計方針の変更： 無
 - ③ 会計上の見積りの変更： 無
 - ④ 修正再表示： 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	29年12月期	1,989,845株	28年12月期	1,989,845株
② 期末自己株式数	29年12月期	442,276株	28年12月期	443,353株
③ 期中平均株式数	29年12月期	1,546,812株	28年12月期	1,546,035株

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成29年12月期の個別業績（平成29年1月1日～平成29年12月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年12月期	8,567	19.0	450	35.7	447	32.9	291	△22.0
28年12月期	7,201	7.2	331	△26.5	336	△25.4	373	△28.4
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
29年12月期	188.28		186.16					
28年12月期	241.62		239.62					

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
29年12月期	12,033		5,261		43.5	3,380.18		
28年12月期	8,886		5,063		56.7	3,259.40		

(参考) 自己資本 29年12月期 5,231百万円 28年12月期 5,040百万円

※平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

2. 平成30年12月期の個別業績予想（平成30年1月1日～平成30年12月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
第2四半期(累計)	4,046	△3.2	309	19.9	188	8.8	122.10	
通 期	8,030	△6.3	434	△3.1	264	△9.3	170.59	

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料8ページ「1. (4)今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	6
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	6
(4) 今後の見通し	8
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	8
3. 連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(表示方法の変更)	17
(セグメント情報)	18
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	22

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（平成29年1月1日～平成29年12月31日）のわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続くなか、緩やかな回復基調が続いてまいりましたが、海外経済の不確実性が懸念される等、先行きが不透明となっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、都市部では中古マンション・中古戸建の成約件数・成約価格が対前年比で上昇する等堅調に推移した一方、郊外では地価下落が目立ち、下落幅は縮小傾向の地域が多いものの、都市部との二極化が進みました。

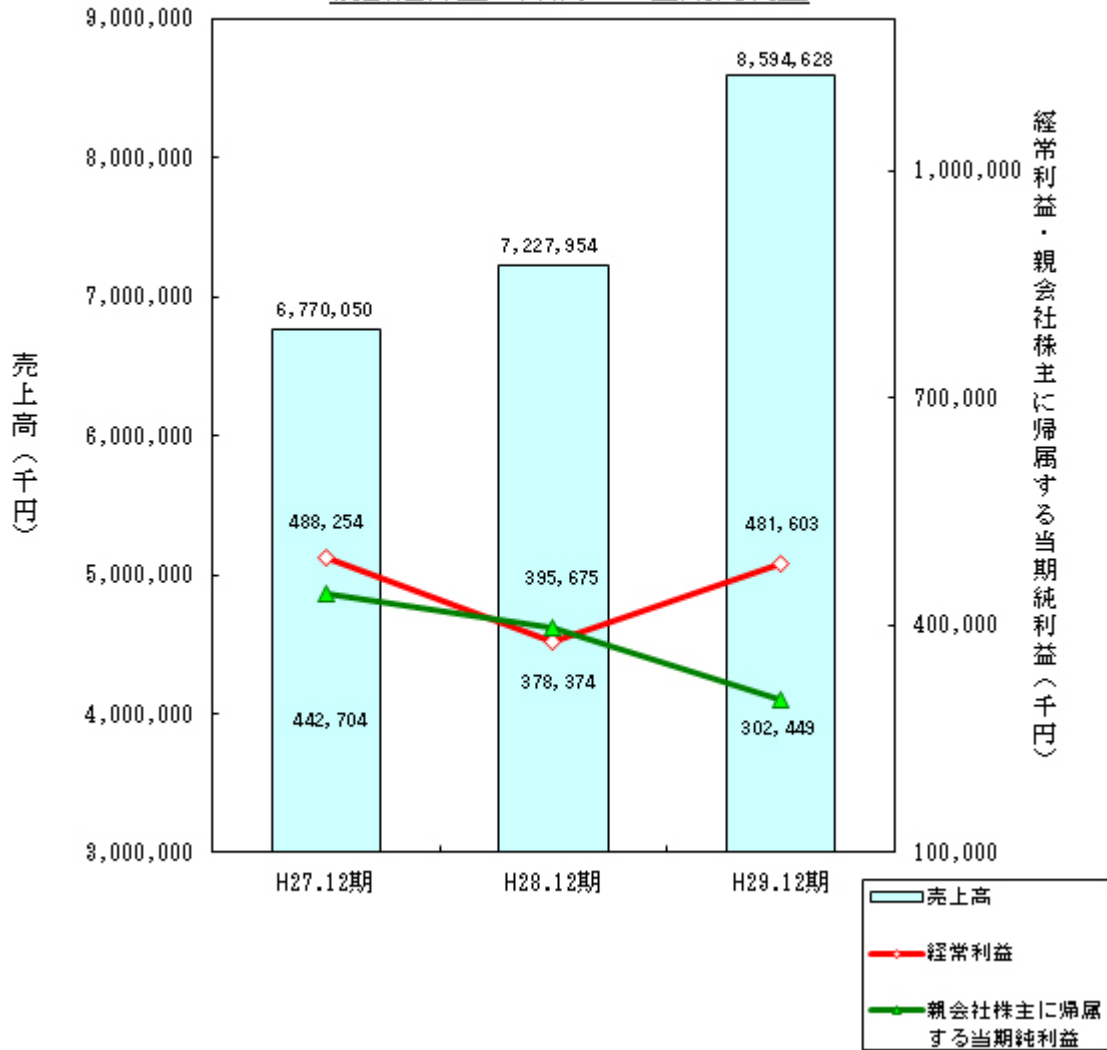
このような事業環境のなか、当社グループでは、人口流入の続く大阪市内に野田阪神営業所を新設、また訪日外国人（インバウンド）需要の取得と競争力強化のために国際事業部を創設する一方、神戸市中央区に収益ビルを取得するなど、収益の安定と当社事業の深耕に努めてまいりました。

その結果、当連結会計年度における当社グループの売上高は8,594百万円（前連結会計年度比18.9%増加）、営業利益は490百万円（同29.9%増加）、経常利益は481百万円（同27.3%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては302百万円（同23.6%減少）となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
売上高	7,227	8,594	1,366	18.9
営業利益	377	490	112	29.9
経常利益	378	481	103	27.3
親会社株主に帰属する 当期純利益	395	302	△93	△23.6

売上高・経常利益・
親会社株主に帰属する当期純利益



(セグメント別の状況)

当連結会計年度の事業の経過及び成果をセグメント別に見ますと、次のとおりであります。

[不動産売上]

資産家の節税対策や資産の組み換え需要に対し、一棟収益マンションの販売に取り組むとともに、リノベーションマンション、建売住宅の販売にも注力いたしました。その結果、売上高は3,055百万円（前連結会計年度比89.5%増加）、セグメント利益は274百万円（同312.9%増加）となりました。

[不動産賃貸収入]

安定収益として収益ビルを取得いたしました。またサブリース物件の取得やコインパーキング事業等に注力いたしました。その結果、売上高は724百万円（前連結会計年度比33.7%増加）、セグメント利益は27百万円（同48.7%増加）となりました。

[工事売上]

賃貸マンションの外壁塗装等の大型工事に加え、住宅設備の入替工事の受注等に注力いたしました。その結果、売上高は1,657百万円（前連結会計年度比8.5%増加）、セグメント利益は43百万円（同642.8%増加）となりました。

[不動産管理収入]

賃貸マンションや分譲マンションの一戸管理及び一戸建の管理戸数の増加に注力いたしました。その結果、売上高は557百万円（前連結会計年度比1.0%増加）、セグメント利益は96百万円（同5.3%増加）となりました。

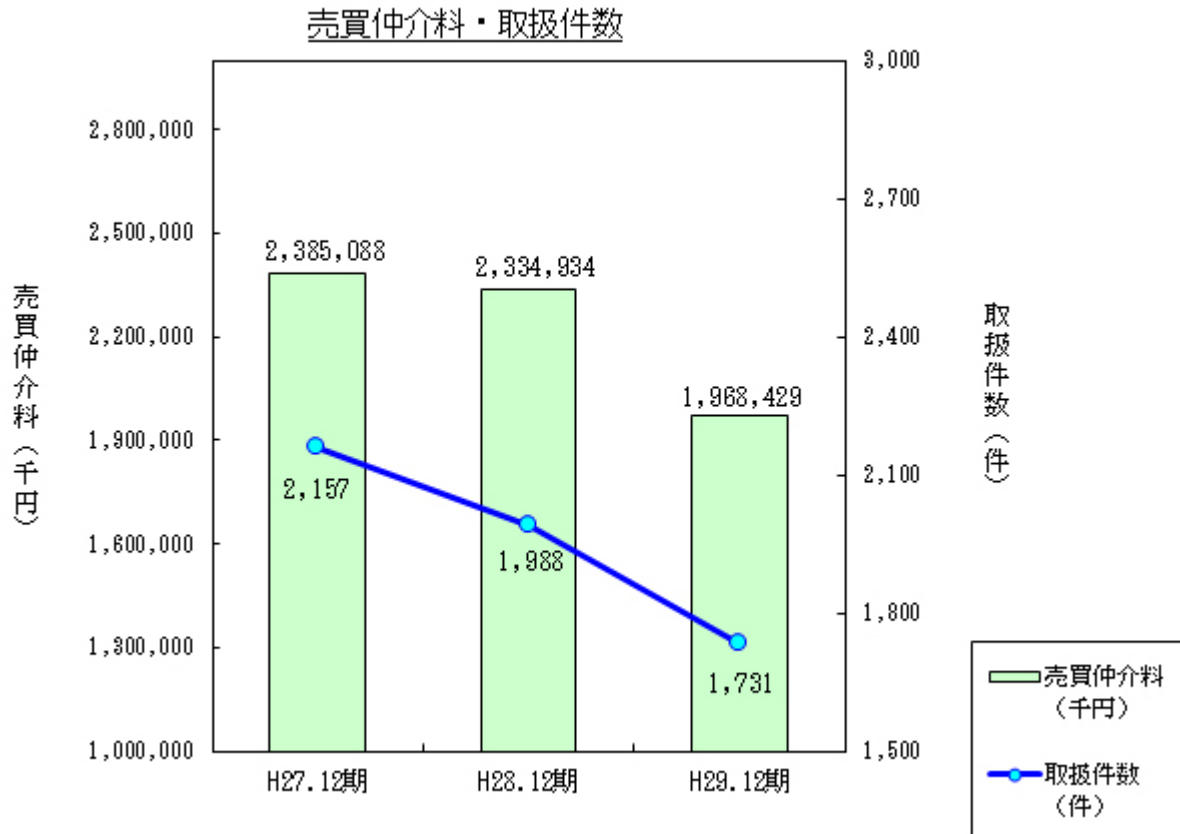
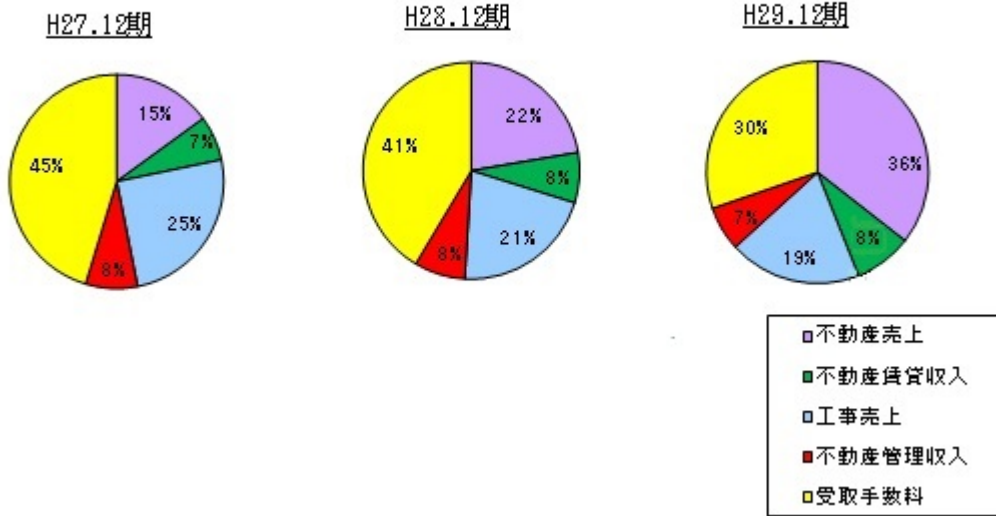
[受取手数料]

売買仲介につきましては資産家の需要に対応し投資用不動産の取扱件数は増加いたしましたが、売買仲介全体として取扱単価、取扱件数ともに減少いたしました。このため、売買仲介に伴う手数料は、1,968百万円（前連結会計年度比15.7%減少）となりました。また、賃貸仲介につきましては、手数料収入は、495百万円（同6.2%減少）となりました。

売買仲介および賃貸仲介に伴う手数料に、その他の手数料、紹介料等（保証、金融含む）を加えた受取手数料収入合計は2,599百万円（同13.2%減少）、セグメント利益は445百万円（同22.7%減少）となりました。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)	前期比	
			増減	増減率 (%)
不動産売上	1,612	3,055	1,443	89.5
不動産賃貸収入	541	724	182	33.7
工事売上	1,527	1,657	129	8.5
不動産管理収入	551	557	5	1.0
受取手数料	2,993	2,599	△394	△13.2
合計	7,227	8,594	1,366	18.9



(2) 当期の財政状態の概況

[流動資産]

当連結会計年度末における流動資産の残高は、4,630百万円となり、前連結会計年度末と比較して114百万円増加いたしました。その主な要因は、仕掛販売用不動産が223百万円、現金及び預金が165百万円、完成工事未収入金が14百万円増加したこと、販売用不動産が229百万円、繰延税金資産が67百万円、未成工事支出金が13百万円減少したこととであります。

[固定資産]

当連結会計年度末における固定資産の残高は、7,752百万円となり、前連結会計年度末と比較して3,069百万円増加いたしました。その主な要因は、土地が2,230百万円、建物及び構築物が1,131百万円、投資有価証券が31百万円増加したこと、長期預金が300百万円、繰延税金資産が17百万円、ソフトウェアが13百万円減少したこととあります。

[流動負債]

当連結会計年度末における流動負債の残高は、2,757百万円となり、前連結会計年度末と比較して12百万円減少いたしました。その主な要因は、1年内返済予定の長期借入金が101百万円、工事未払金が43百万円、預り金が20百万円増加したこと、1年内償還予定の社債が150百万円減少したこととあります。

[固定負債]

当連結会計年度末における固定負債の残高は、4,107百万円となり、前連結会計年度末と比較して2,991百万円増加いたしました。その主な要因は、長期借入金が2,843百万円、長期預り金が185百万円増加したこと、社債が21百万円、退職給付に係る負債が16百万円減少したこととあります。

[純資産]

当連結会計年度末における純資産の残高は、5,519百万円となり、前連結会計年度末と比較して203百万円増加いたしました。その主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益を302百万円計上したこと、配当金を123百万円計上したこと等により、利益剰余金が178百万円増加したこととあります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動によるキャッシュ・フローは1,454百万円の増加、投資活動によるキャッシュ・フローは3,944百万円の減少、財務活動によるキャッシュ・フローは2,643百万円の増加となりました。

その結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、3,298百万円（前連結会計年度末残高は3,144百万円）となり、153百万円の増加となりました。各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、収入に関してたな卸資産の減少額が765百万円、税金等調整前当期純利益が480百万円、長期預りの増加額が189百万円等あったこと、支出に関して法人税等の支払額が95百万円、利息の支払額が40百万円、退職給付に係る負債の減少額が26百万円等あったことにより、1,454百万円の増加（前連結会計年度は588百万円の増加）となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の投資活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して定期預金の払戻による収入が370百万円、有価証券の償還による収入が5百万円あったこと、支出に関して有形固定資産の取得による支出が4,226百万円、定期預金の預入による支出が82百万円、無形固定資産の取得による支出が5百万円等あったことにより、3,944百万円の減少（前連結会計年度は32百万円の増加）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の財務活動によるキャッシュ・フローは、収入に関して長期借入れによる収入が3,320百万円、社債発行による収入が98百万円等あったこと、支出に関して長期借入金の返済による支出が375百万円、社債の償還による支出が271百万円、配当金の支払額が123百万円等あったことにより、2,643百万円の増加（前連結会計年度は243百万円の減少）となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成27年12月期	平成28年12月期	平成29年12月期
自己資本比率 (%)	54.2	56.5	43.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	41.8	39.0	30.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (倍)	—	3.3	3.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	23.3	35.7

(1) 自己資本比率：自己資本／総資産

(2) 時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

(3) キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

(4) インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注)いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

①株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。

②営業キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

③有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

④利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

⑤平成27年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

今後の見通しといたしましては、国内景気は緩やかな回復が続くことが期待される一方で、海外経済の不安定さに留意する必要があり、不透明な経営環境が続くものと予想しております。

このような事業環境のなか、当社グループは、不動産に関する様々なニーズに対し、地域密着による強みを最大限に活かし、お客様目線で丁寧且つスピーディに取り組むことで、多面的な収益機会の創出につなげてまいります。

また、訪日外国人（インバウンド）需要への対応として民泊の事業展開を図っていく見込みです。

翌連結会計年度（平成30年12月期）の連結業績見通しにつきましては、売上高8,055百万円、営業利益496百万円、経常利益464百万円、親会社株主に帰属する当期純利益276百万円を予想しております。

なお、セグメント別の通期業績予想は次のとおりであります。

(単位：百万円)

	平成29年12月期実績	平成30年12月期見通し	増減率(%)
不動産売上	3,055	2,000	△34.5
不動産賃貸収入	724	776	7.2
工事売上	1,657	1,798	8.5
不動産管理収入	557	585	5.0
受取手数料	2,599	2,895	11.4
合計	8,594	8,055	△6.3

なお、上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の経済環境予想等の前提に基づいて作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準を適用しております。

なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,214,817	3,380,391
営業未収入金	276,329	288,710
完成工事未収入金	98,364	112,581
有価証券	5,010	—
販売用不動産	731,285	501,394
仕掛販売用不動産	20,886	244,471
未成工事支出金	13,200	—
繰延税金資産	88,318	20,532
その他	68,633	83,411
貸倒引当金	△778	△614
流動資産合計	4,516,067	4,630,878
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,179,363	3,312,923
減価償却累計額	△824,340	△826,845
建物及び構築物(純額)	1,355,022	2,486,078
車両運搬具	864	609
減価償却累計額	△420	△358
車両運搬具(純額)	443	250
工具、器具及び備品	149,102	163,551
減価償却累計額	△124,419	△134,357
工具、器具及び備品(純額)	24,683	29,193
土地	1,850,970	4,081,166
有形固定資産合計	3,231,120	6,596,689
無形固定資産		
ソフトウェア	31,825	17,903
電話加入権	26,374	26,374
商標権	47	—
ソフトウェア仮勘定	—	2,456
無形固定資産合計	58,248	46,735
投資その他の資産		
投資有価証券	178,346	209,496
敷金及び保証金	797,587	800,420
長期預金	300,000	—
繰延税金資産	116,026	98,302
その他	3,089	2,433
貸倒引当金	△2,000	△2,000
投資その他の資産合計	1,393,049	1,108,653
固定資産合計	4,682,418	7,752,077

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年12月31日)	当連結会計年度 (平成29年12月31日)
繰延資産		
社債発行費	2,446	826
繰延資産合計	2,446	826
資産合計	9,200,932	12,383,782
負債の部		
流動負債		
工事未払金	166,000	209,460
短期借入金	1,200,000	1,200,000
1年内返済予定の長期借入金	5,328	106,644
1年内償還予定の社債	171,000	21,000
未払法人税等	75,745	82,201
預り金	738,727	759,314
賞与引当金	22,835	22,635
役員賞与引当金	33,600	33,600
その他	356,560	322,679
流動負債合計	2,769,797	2,757,533
固定負債		
社債	226,500	205,500
長期借入金	359,576	3,202,722
長期末払金	36,300	36,300
退職給付に係る負債	411,359	395,359
長期預り金	82,022	267,060
繰延税金負債	50	67
固定負債合計	1,115,808	4,107,008
負債合計	3,885,606	6,864,542
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,568,500	1,568,500
資本剰余金	1,685,266	1,682,918
利益剰余金	3,240,686	3,419,416
自己株式	△1,321,446	△1,317,859
株主資本合計	5,173,006	5,352,975
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	28,563	50,265
退職給付に係る調整累計額	△1,042	△11,984
その他の包括利益累計額合計	27,521	38,280
新株予約権	23,063	30,289
非支配株主持分	91,735	97,694
純資産合計	5,315,326	5,519,240
負債純資産合計	9,200,932	12,383,782

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
売上高	7,227,954	8,594,628
売上原価	3,085,878	4,419,937
売上総利益	4,142,076	4,174,690
販売費及び一般管理費		
支払手数料	250,451	200,891
広告宣伝費	472,604	472,490
貸倒引当金繰入額	△561	△164
役員報酬	65,093	71,054
給料及び手当	1,618,014	1,584,904
賞与引当金繰入額	22,835	22,635
役員賞与引当金繰入額	33,600	33,600
退職給付費用	92,371	64,703
株式報酬費用	9,721	10,294
福利厚生費	262,481	281,723
旅費交通費及び通信費	175,815	150,921
水道光熱費	25,982	23,499
備品消耗品費	100,982	90,497
租税公課	87,007	133,930
事業税	20,575	31,736
減価償却費	49,938	50,050
店舗賃借料管理費	327,533	326,736
雑費	149,729	134,311
販売費及び一般管理費合計	3,764,175	3,683,817
営業利益	377,900	490,873
営業外収益		
受取利息	2,373	1,648
受取配当金	4,928	5,109
販売用不動産賃料収入	26,137	29,292
雑収入	4,660	7,612
営業外収益合計	38,100	43,662
営業外費用		
支払利息	25,021	40,043
販売用不動産賃貸費用	4,777	6,002
雑支出	7,827	6,886
営業外費用合計	37,626	52,932
経常利益	378,374	481,603
特別損失		
固定資産除却損	4,630	1,366
特別損失合計	4,630	1,366
税金等調整前当期純利益	373,743	480,237
法人税、住民税及び事業税	68,320	92,580
法人税等調整額	△97,062	76,092
法人税等合計	△28,742	168,672
当期純利益	402,486	311,564
非支配株主に帰属する当期純利益	6,810	9,115
親会社株主に帰属する当期純利益	395,675	302,449

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
当期純利益	402,486	311,564
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,523	21,715
退職給付に係る調整額	1,077	△10,942
その他の包括利益合計	11,600	10,772
包括利益	414,086	322,337
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	407,306	313,209
非支配株主に係る包括利益	6,780	9,128

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,568,500	1,688,168	2,999,461	△1,327,522	4,928,608
当期変動額					
剰余金の配当			△154,451		△154,451
親会社株主に帰属する当期純利益			395,675		395,675
自己株式の取得				△660	△660
自己株式の処分		△2,902		6,736	3,834
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△2,902	241,224	6,075	244,398
当期末残高	1,568,500	1,685,266	3,240,686	△1,321,446	5,173,006

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	18,010	△2,119	15,890	17,153	87,345	5,048,997
当期変動額						
剰余金の配当						△154,451
親会社株主に帰属する当期純利益						395,675
自己株式の取得						△660
自己株式の処分						3,834
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,553	1,077	11,630	5,909	4,390	21,930
当期変動額合計	10,553	1,077	11,630	5,909	4,390	266,328
当期末残高	28,563	△1,042	27,521	23,063	91,735	5,315,326

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,568,500	1,685,266	3,240,686	△1,321,446	5,173,006
当期変動額					
剰余金の配当			△123,719		△123,719
親会社株主に帰属する当期純利益			302,449		302,449
自己株式の取得				△1,837	△1,837
自己株式の処分		△2,348		5,424	3,076
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	△2,348	178,730	3,587	179,969
当期末残高	1,568,500	1,682,918	3,419,416	△1,317,859	5,352,975

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	28,563	△1,042	27,521	23,063	91,735	5,315,326
当期変動額						
剰余金の配当						△123,719
親会社株主に帰属する当期純利益						302,449
自己株式の取得						△1,837
自己株式の処分						3,076
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21,702	△10,942	10,759	7,226	5,958	23,944
当期変動額合計	21,702	△10,942	10,759	7,226	5,958	203,913
当期末残高	50,265	△11,984	38,280	30,289	97,694	5,519,240

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	373,743	480,237
減価償却費	87,852	124,983
社債発行費償却	2,446	3,029
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△561	△164
賞与引当金の増減額 (△は減少)	100	△200
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△18,141	△26,943
株式報酬費用	9,721	10,294
受取利息及び受取配当金	△7,301	△6,757
支払利息	25,021	40,043
有形固定資産除却損	4,630	1,366
売上債権の増減額 (△は増加)	24,243	△26,597
たな卸資産の増減額 (△は増加)	219,147	765,176
仕入債務の増減額 (△は減少)	△36,364	△2,366
預り金の増減額 (△は減少)	8,173	16,274
長期預り金の増減額 (△は減少)	△3,685	189,350
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	3,051	△12,030
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△25,835	18,882
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	30,824	2,212
長期前払費用の増減額 (△は増加)	702	522
その他	8,809	7,501
小計	706,580	1,584,814
利息及び配当金の受取額	6,105	5,623
利息の支払額	△25,187	△40,767
法人税等の支払額	△102,171	△95,718
法人税等の還付額	2,679	791
営業活動によるキャッシュ・フロー	588,005	1,454,743
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の売却による収入	99	—
有価証券の償還による収入	—	5,000
定期預金の預入による支出	△70,000	△82,000
定期預金の払戻による収入	270,000	370,000
有形固定資産の取得による支出	△172,400	△4,226,115
無形固定資産の取得による支出	△12,365	△5,844
資産除去債務の履行による支出	△2,749	△5,718
保険積立金の解約による収入	19,787	—
その他	△371	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	32,000	△3,944,678

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	3,320,000
長期借入金の返済による支出	△5,328	△375,538
社債の発行による収入	—	98,477
社債の償還による支出	△81,000	△271,000
自己株式の処分による収入	22	8
自己株式の取得による支出	△660	△1,780
配当金の支払額	△154,201	△123,488
非支配株主への配当金の支払額	△2,390	△3,170
財務活動によるキャッシュ・フロー	△243,558	2,643,509
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	376,447	153,574
現金及び現金同等物の期首残高	2,768,369	3,144,817
現金及び現金同等物の期末残高	3,144,817	3,298,391

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

当連結会計年度より、当社の事業活動の実態をより適切に表示するため、販売費及び一般管理費の「支払手数料」、「給料及び手当」、「旅費交通費及び通信費」に含めて表示しておりました、販売促進活動費を「広告宣伝費」に含めて表示しております。

この表示方法の変更を前連結会計年度に反映させるため、販売費及び一般管理費の「支払手数料」に表示していた78,045千円、「給料及び手当」に表示していた9,241千円、「旅費交通費及び通信費」に表示していた21,708千円については、それぞれ「広告宣伝費」に組替えて表示しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、営業所及び連結子会社を拠点として事業活動を行っており、事業の内容、役務の提供方法並びに類似性に基づき事業を集約し「不動産売上」「不動産賃貸収入」「工事売上」「不動産管理収入」「受取手数料」の5つを報告セグメントとしております。

各事業の主要な業務は以下の通りです。

不動産売上：不動産の買取り販売業務及び建売分譲業務

不動産賃貸収入：不動産の賃貸業務

工事売上：増改築請負業務及び建築請負業務

不動産管理収入：不動産の管理業務

受取手数料：不動産売買・賃貸取引の仲介業務及び不動産取引における関連業務

2 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1、 2、3、4	連結 財務諸表 計上額 (注) 6
	不動産売 上	不動産賃 貸収入	工事売上	不動産管 理収入	受取手数 料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,612,621	541,618	1,527,919	551,902	2,993,891	7,227,954	—	7,227,954
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,100	646	1,646	26,822	38,216	△38,216	—
計	1,612,621	550,718	1,528,566	553,549	3,020,714	7,266,170	△38,216	7,227,954
セグメント利益	66,515	18,647	5,842	91,845	576,236	759,088	△381,188	377,900
セグメント資産	1,299,638	2,940,973	615,038	672,833	2,140,862	7,669,346	1,531,585	9,200,932
その他の項目								
減価償却費	1,553	40,249	2,864	7,067	25,139	76,874	10,978	87,852
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	3,963	128,034	5,788	8,421	88,893	235,102	17,448	252,550

- (注) 1 セグメント利益の調整額△381,188千円は、各セグメントに配分していない全社費用であり、全社費用は、主に、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額1,531,585千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額10,978千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額17,448千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- 5 所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。また、所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。
- 6 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント						調整額 (注) 1、 2、3、4	連結 財務諸表 計上額 (注) 6
	不動産売上	不動産賃貸収入	工事売上	不動産管理収入	受取手数料	計		
売上高								
外部顧客への売上高	3,055,738	724,244	1,657,104	557,670	2,599,870	8,594,628	—	8,594,628
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,600	1,042	1,635	31,676	43,953	△43,953	—
計	3,055,738	733,844	1,658,146	559,305	2,631,547	8,638,582	△43,953	8,594,628
セグメント利益	274,676	27,733	43,404	96,704	445,526	888,045	△397,172	490,873
セグメント資産	1,897,550	6,269,551	714,364	651,583	2,040,477	11,573,527	810,254	12,383,782
その他の項目								
減価償却費	2,645	77,887	1,632	6,735	23,980	112,880	12,103	124,983
有形固定資産及び 無形固定資産の増加	3,502	4,058,959	3,021	2,673	23,027	4,091,184	134,892	4,226,076

- (注) 1 セグメント利益の調整額△397,172千円は、各セグメントに配分していない全社費用であり、全社費用は、主に、セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- 2 セグメント資産の調整額810,254千円は、親会社での余資運用資金(預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。
- 3 減価償却費の調整額12,103千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- 4 有形固定資産及び無形固定資産の増加の調整額134,892千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- 5 所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。この変更に伴うセグメント利益に与える影響は軽微であります。
- 6 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の額が、連結貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の額が、連結貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり純資産額	3,362円79銭	3,483円69銭
1株当たり当期純利益金額	255円93銭	195円53銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	253円81銭	193円33銭

(注) 1 平成29年7月1日を効力発生日として、当社普通株式10株を1株に株式併合いたしました。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額

	前連結会計年度 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	395,675	302,449
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	395,675	302,449
普通株式の期中平均株式数(株)	1,546,035	1,546,812
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	12,933	17,582
(うち新株予約権(株))	(12,933)	(17,582)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要		—

2. 1株当たり純資産額

	前連結会計年度末 (平成28年12月31日)	当連結会計年度末 (平成29年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	5,315,326	5,519,240
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	114,799	127,983
(うち新株予約権(千円))	(23,063)	(30,289)
(うち非支配株主持分(千円))	(91,735)	(97,694)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	5,200,527	5,391,256
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式 の数(株)	1,546,492	1,547,569

(重要な後発事象)

該当事項はありません。